

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

5.2.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. július 27-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., József krt. 52-56. szám alatti földszinti, 35636/0/A/5 helyrajzi számú, határozatlan időre szóló bérleti joggal terhelt üzlethelyiség elidegenítése

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Dravetz Réka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

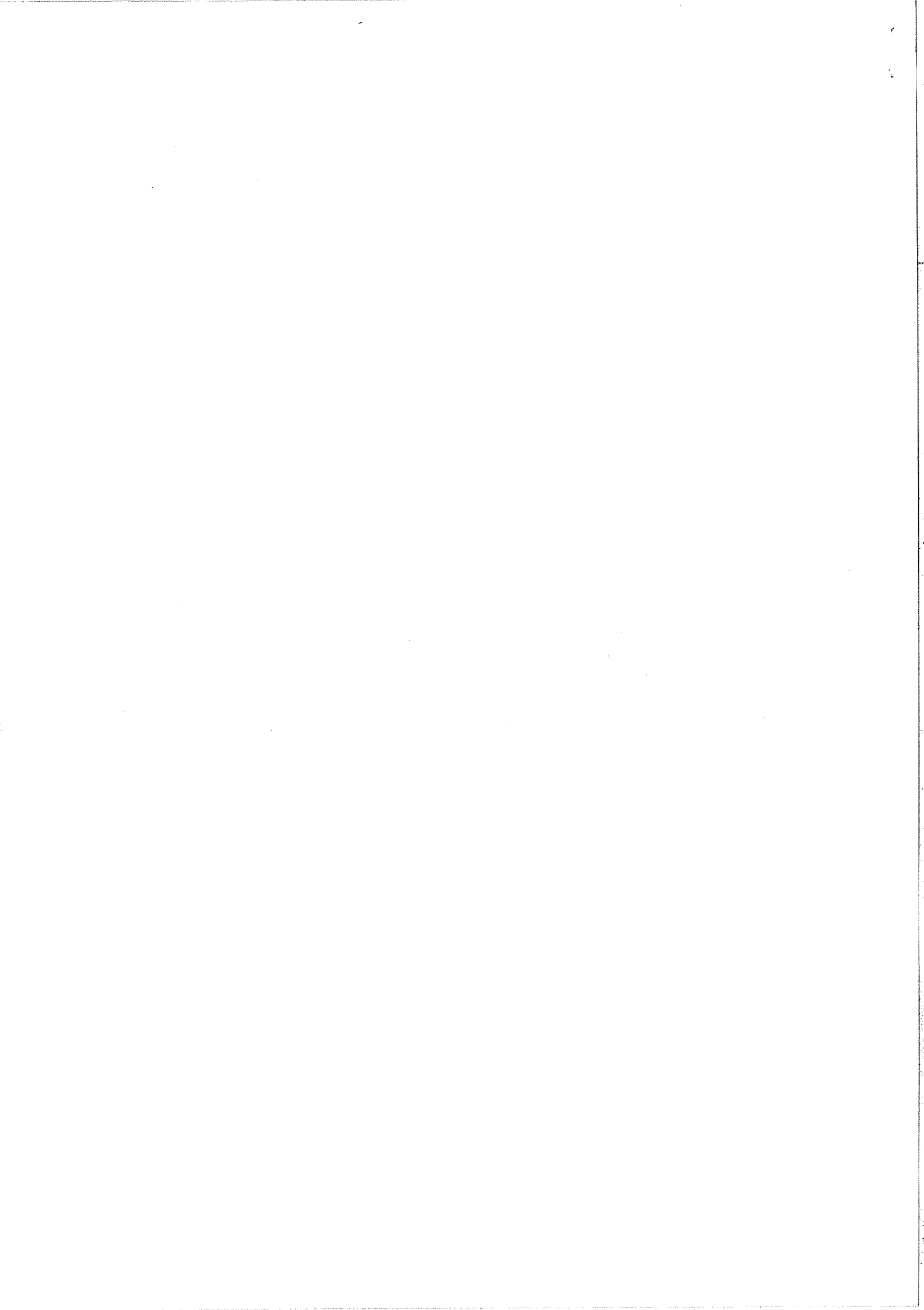
A Budapest VIII., József krt. 52-56. szám alatti, 35636/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, földszinti, 183 m² alapterületű, 397/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező, utcai bejáratú üzlethelyiségre vonatkozóan az Önkormányzat határozatlan időre szóló szerződést kötött a Best Business Studio Kft-vel (székhely: 1085 Budapest, József krt. 52-56.; adószám: 14912760-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 925753; statisztikai számjel: 14912760-4711-113-01; képviseli: Boros László) 2000. június 14. napján. Bérelő a bérleményt üzlet, raktár céljára vette bérebe.

A Best Business Studio Kft. képviseletében Boros László 2015. május 18. napján vételi kérelmet nyújtott be a fenti címen lévő helyiségre. A vételi kérelemhez szükséges mellékleteket (nullás bérleti díj igazolást, hitelesített bérleti szerződést) csatolta.

Az 1900-as években épült ingatlan Budapest VIII. kerületében, a Corvin-negyedben helyezkedik el a Baross utca közelében. Az utca közepes forgalmú, környezetében a századforduló idején épült lakóházak találhatóak, villamossal, metróval érhető el. A helyiség a földszinten található, utcai bejáratú, ide nyílnak a nagyméretű kirakatok is. A teljes helyiség galériázott – melyet bérelő alakított ki - azonban annak hasznos alapterülete alacsony, jelentős része lépcső, illetve közlekedő. Bérelő megkezdte az ingatlan felújítását, de befejezésre nem került. A gépészet felújítandó, a burkolatok javításra szorulnak, helyenként hullik a vakolat a falnedvesség miatt. A nyílászárók gyenge állapotúak.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft készítette el. A 35636/0/A/5 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke **72.600.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 396.720,- Ft/m²) került megállapításra, és a független szakértő által jóváhagyásra. A nem lakás célú helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **72.600.000,- Ft**.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet érint. A Rév8 Zrt. tárgyi ingatlan elidegenítésének akadályát nem látja, az elidegenítés az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítését nem érinti.



A Budapest VIII., József krt. 52-56. szám alatti, utcai bejáratú, földszinti 183 m² alapterületű egyéb helyiség esetében, a 61 albetétből álló társasházban 1 db önkormányzati tulajdonú (jelen) albetét van, amelyhez 397/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

A helyiség bérleti díja az érvényes bérleti szerződéssel került meghatározásra, megállapításánál csökkentő tényező nem került figyelembe vételre. A helyiség bérleti díjának emelése évente a fogyasztói árindexnek megfelelő.

A helyiség esetében az elidegenítés megtérülését 10 év tekintetében kell vizsgálni.

2015. évben érvényes havi nettó bérleti díj összesen:	323.193,- Ft
A vízőrával rendelkező albetét havi közös költsége:	38.564,- Ft
10 év alatt elérhető bérleti díj (átlag 5% inflációval számolva):	48.781.042,- Ft
10 évre számított közös költség (átlag 5% inflációval számolva):	5.820.646,- Ft
Közös költséggel csökkentett bérleti díj (10 évre):	42.960.396,- Ft
Forgalmi érték:	72.600.000,- Ft

Az elvégzett számítás alapján megállapítható, hogy a becsült forgalmi érték meghaladja a 10 évre számított, közös költséggel csökkentett bérleti díj összegét, az elidegenítés az Önkormányzat részére megtérül, a helyiség elidegenítése magasabb bevételt eredményez, mint amennyi a bérleti díjból 10 éves időtartam alatt várható.

A benyújtott iratok alapján megállapítható, hogy a kérelmező a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Az Opten Cégtár tanúsága szerint ellene végrehajtás-, csőd- és felszámolási eljárás nincs folyamatban.

A fenti ingatlan tekintetében, a benyújtott iratok és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdésében foglalt nem lakás célú helyiség elidegenítését kizáró ok nem áll fenn. A (6) bekezdés alapján a 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek – amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az ingatlan nyilvántartásban 35636/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., József krt. 52-56. szám alatti 183 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés valamint a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100%-ában, azaz 72.600.000,- Ft összegben történő közzétevése mellett.

II. A betérjesztés indoka:

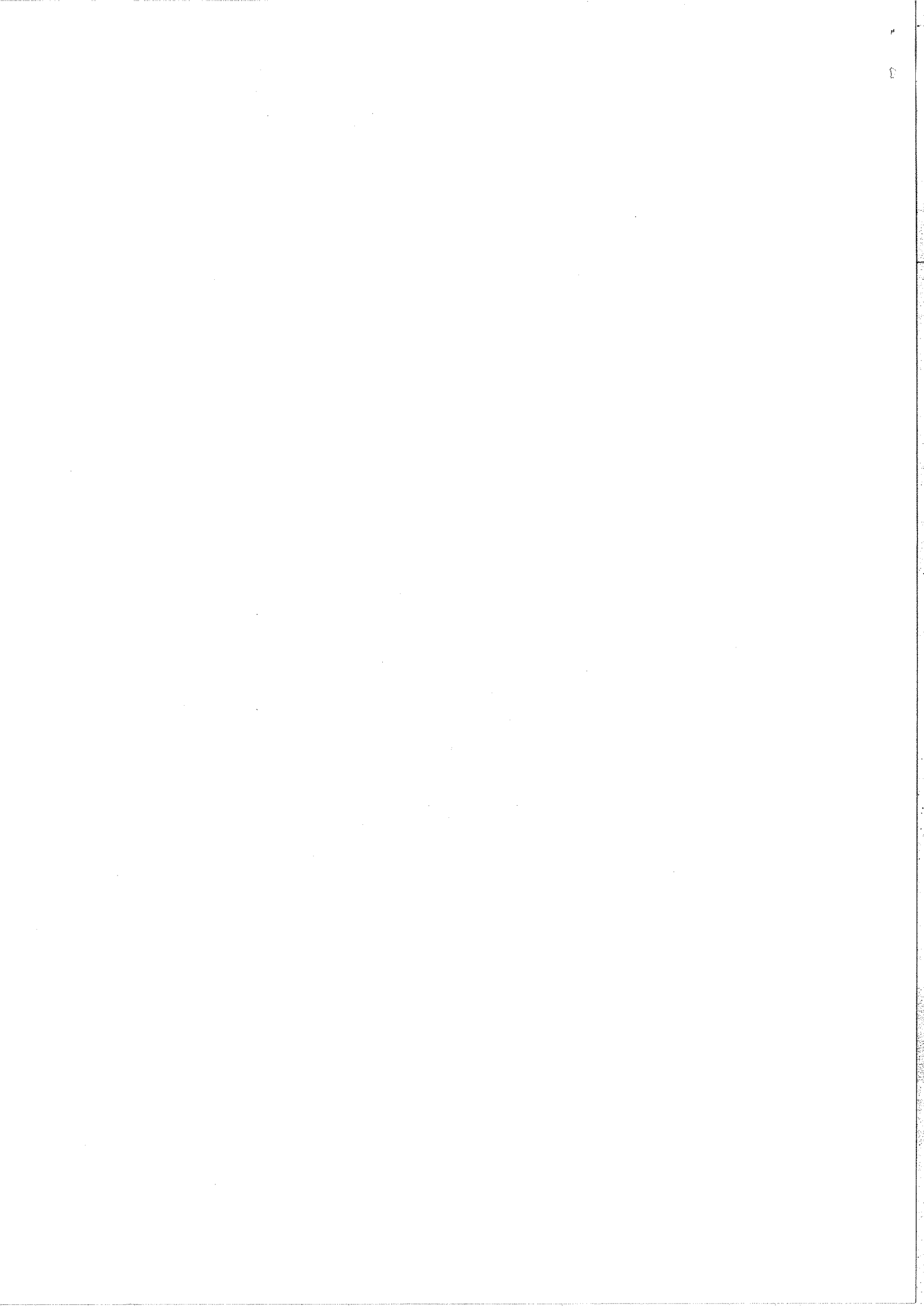
A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása:

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az elidegenítés az Önkormányzat számára kedvező, mert az Önkormányzat terhére felmerülő, az épület fenntartásával kapcsolatos közös költség fizetési kötelezettsége csökken.

IV. Jogszabályi környezet:

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) számú rendelet 2. § (1) bekezdés értelmében a helyiség elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a



Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel. A (2) bekezdés szerint a 100 millió Ft-ot meg nem haladó, forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, ezen értéken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és a vételárról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre.

Helyiségek esetében a 12. § (1) f) pontja alapján az elidegenítés előtt vizsgálni kell és az elidegenítésről és a vételárról szóló előterjesztésnek tartalmaznia kell, különösen az előterjesztéstől számított 5 éven belül bérbeadott helyiségek esetében a közös költséggel csökkentett bérleti díját 8 évre számítva, az 5 éven túl bérbeadott helyiségek esetében 10 évre számítva.

A rendelet 5. § (6) bekezdése alapján a 3 éven túl bérbe adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek –amennyiben az elidegenítés ezen rendelet alapján elvégzett megtérülési számítás alapján az elidegenítés javára megtérül és az elidegenítés egyéb jogszabályba nem ütközik – további körülmények vizsgálata nélkül elidegeníthetőek.

A Rendelet 17. § (1) pontja értelmében a helyiség vételára a forgalmi érték 100 %-a. A vételár megfizetése a 19. § (1) bekezdése alapján az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történik. A vételár egyösszegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételárat banki hitelből fizeti meg. Ez esetben az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással/függőben tartással kell megkötni a vételár 10 %-ának adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történő megfizetése mellett. A vételár banki hitelből történő megfizetése esetén a 60 napos fizetési határidő az állami elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat határidejének lejártát követő napon kezdődik.

Kérem az alábbi határozat javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

..... évhónap számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1) hozzájárul ingatlan nyilvántartásban 35636/0/A/5 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., József krt. 52-56. szám alatti 183 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó eladási ajánlat bérlő részére történő megküldéséhez, a vételárnak, az elkészült forgalmi értékbecslés valamint a 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet alapján a forgalmi érték 100%-ában, azaz 72.600.000,- Ft összegben történő közlése mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. július 27.

2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pontja szerinti eladási ajánlat kiküldésére és az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. igazgatóság elnöke, vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. szeptember 15.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2015. július 20.


Kovács Ottó
vagyongazdálkodási igazgató


KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS ✓

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ 2015 JÚL 21.

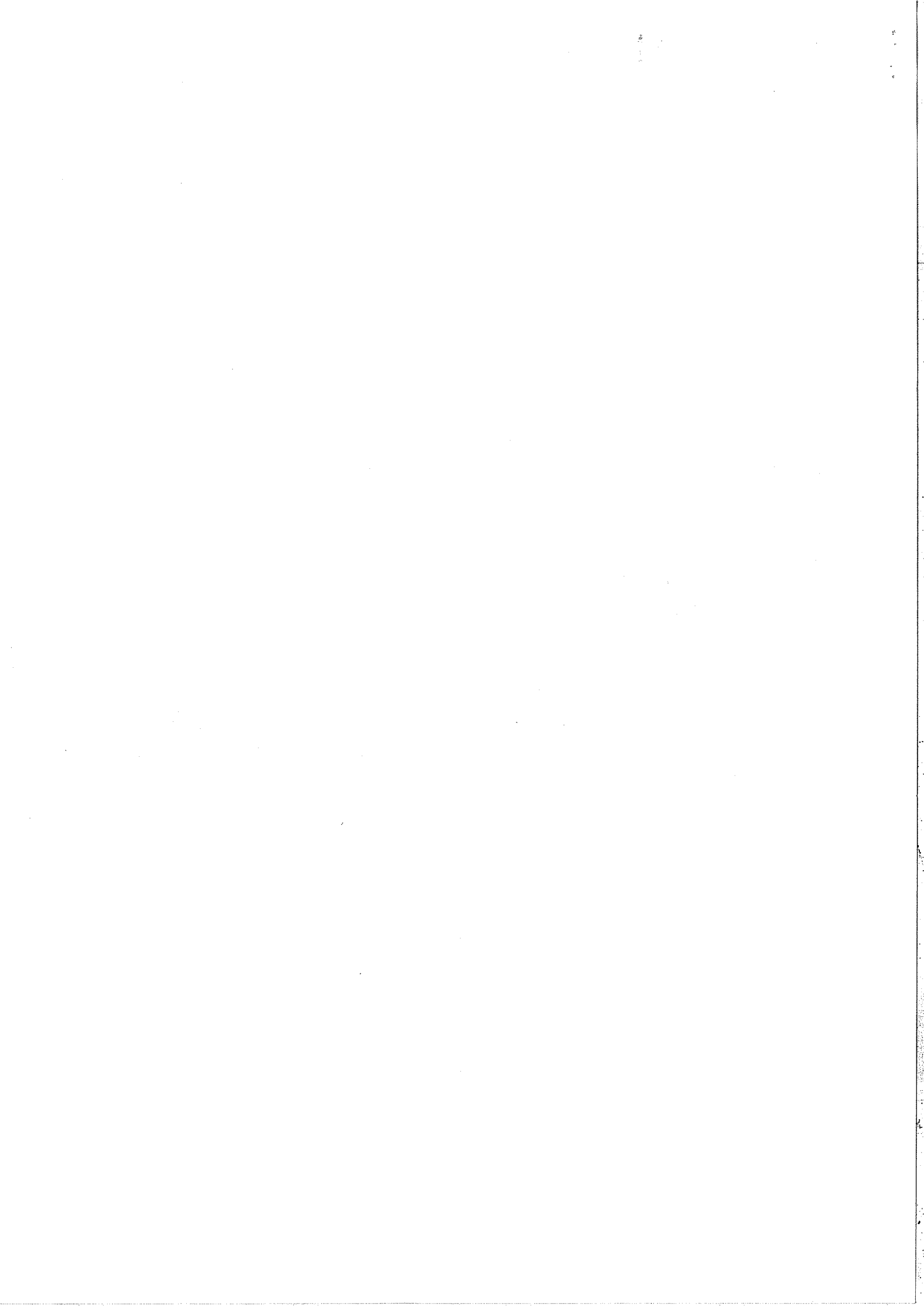
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 2015 JÚL 21.

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Értékelt ingatlan: 1085 Budapest, VIII. ker., József körút 52-56. földszint Ü/4, hrsz. 35636/0/A/5 üzlethelyiség

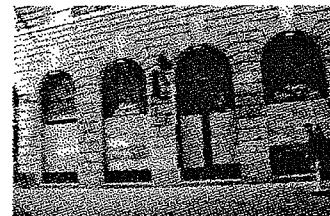
KISFALU KFT.

Ikt. dátum:	2015. 11. 11.	III:
Iktatásain:	LNE-618/5/2015	
Ügyintéző:		
Melléklet:	lap E:	

Reka
N

2015. 11. 11.

Ingyanforgalmi Értékbecslés
A 1085 Budapest VIII. kerület, József körút 52-56. földszint Ü/4 alatti,
35636/0/A/5 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlanról



Értékelt ingatlan: 1085 Budapest, VIII. ker., József körút 52-56. földszint Ü/4, hrsz. 35636/0/A/5 üzlethelyiség.

INGATLAN ÉRTÉKELÉST ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

A MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az ingatlan címe: 1085 Budapest, VIII. ker., József körút 52-56 földszint Ü/4
Az ingatlan megnevezése: üzlethelyiség (utcai bejárattal)

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település: 1085 Budapest
Helyrajzi szám: 35636/0/A/5
A tulajdon alapterülete: tulajdoni lapon 183 m²
Ingatlanhoz tartozó tulajdonhányad: 397/10.000

FSZT: 160 M²
GALÉRIA: 125 M²
(RED. 65 M²)

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzata
Tulajdoni hányad: 1/1
Bejegyzések: A tulajdoni lap „felülvizsgálat alatt” megjegyzés tartalmaz

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

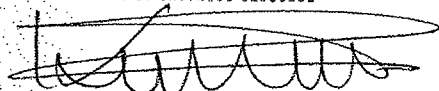
Kerületen belüli elhelyezkedés: Corvin-negyed
Kiépítettség: felújítandó
A tulajdon helyiségei: vendégterek, üzleti terek, raktárak, mosdók
Az épület építési éve: 1900 körül
Az épület műszaki állapota: 60% gyenge/(közepes)

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK


BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 72.600.000,-Ft

**RENDELET SZERINT LEVONHATÓ BÉRLŐI BERUHÁZÁS: A BÉRLŐ ÖNERŐBŐL FELÚJÍTÁST, GALÉRIA ÉPÍTÉST VÉGZETT
BERUHÁZÁSSAL MÓDOSÍTOTT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK: 72.600.000,-Ft
TELEKHÁNYAD ÉRTÉKE: 5.600.000,-Ft
AZ ÉRTÉKELÉS FORDULÓNAPJA: 2015-06-03
BECSÜLT PIACI-, FORGALMI ÉRTÉK KEREKÍTVE: 72.600.000,- Ft**

APPREAL KOLLÁR
Ingatlanszakértő Kft.
1077 Bp., Király u. 43-45. II/10.
Cg.sz.: 01-09-732686
Adószám: 13388948-2-42
Bankszámlaszám: Budapest Bank
10102086-53069000-01000000



Kollár Zoltán
Építőmérnök, Ingatlanszakértő
EUFIM Felsőfokú Ingatlan Értékbecslő,
Egyetemi Okleveles Ingatlanszakértő Szakmérnök
Master of Science in Real Estate, Műszaki Ellenőr „É”, „M”
Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.

KISFALU KFT.
A becsült forgalmi értékekkel
EGYETÉRTÉK

Csógor László
Budapest, 2015. 06. 22. Ingatlanszakértő

SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft. megbízást kapott a 1085 Budapest, VIII. kerület, József körút 52-56. földszint Ú/4 alatti, 35636/0/A/5 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú üzlethelyiség ingatlan becstült piaci-, forgalmi értékének meghatározására.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan piaci értékének megállapítása.

A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), irányelvi és ajánlái szerint, valamint a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által összeállított értékelési sztenderdekkel és irányelvekkel összhangban történt.

A sztenderdek és jogszabályok vonatkozásában az értékelés EVS 2012 irányelvi és 26/2005 (VIII.11) rendelettel módosított 1 előírásai alapján, azok figyelembe vétele és az értékelési módszerek, elvek betartásával készült.

A piaci érték az IVSC/TEGoVA 2012 definíció szerint:

'A PIACI ÉRTÉK az a becstült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketing tevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.'

Az értékbecslés rövidített formában készült, amely az értékbecslés módszertani kelleit szűkített formában tartalmazza. A szakértő az ingatlant a megtekintett műszaki állapotban lakás használatú helyiségként értékelte. Az értékbecslés korlátozott dokumentáció mellett készült, amely esetben azt feltételezzük, hogy meglévő dokumentumok elegendőek az értékelés céljának elérésére.

A szakvélemény készítője igazolja, hogy a ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre. A szakvéleményben foglaltakat korlátozó feltételek határolják.

Az értékelés piaci forgalmi érték megállapítása céljából készült. A szakvélemény a Ptk.86.§ (1-4) bekezdése alapján törvénnyel védett szellemi alkotás. A szakvéleményt más célra felhasználni nem lehet. A dokumentum részei vagy egésze nem hozható nyilvánosságra a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. Az értékelés érvényessége 90 nap, a szakvéleményben rögzített feltételek figyelembevételével.

Az értékelés a következő információk alapján és korlátozó feltételekkel készült:

1. Az értékbecslés rövidített formában készült, amely az értékbecslés módszertani kelleit szűkített formában tartalmazza. A szakértő az ingatlant a megtekintett műszaki állapotban lakás használatú helyiségként értékelte. Az értékbecslés korlátozott dokumentáció mellett készült, amely esetben azt feltételezzük, hogy meglévő dokumentumok elegendőek az értékelés céljának elérésére.
2. Az értékelés EVS 2012 (Európai Értékelési Sztenderdek) vagyonértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján készült. A szakértő a lakás ingatlan nyilvántartás szerinti területét fogadta el valósnak
3. Az értékelés szemrevételezés alapján történt. A szakértő diagnosztikai, statikai vizsgálatot nem végez, ezért nem észlelhető vagy rejtett hibákért felelősséget nem vállal. A tulajdonos rendelkezésre bocsátotta az értékbecsléshez szükséges dokumentációt és információkat, azt feltételezzük, hogy a rendelkezésre bocsátott adatok helyesek és pontosak.
4. A tulajdonos tájékoztatta a szakértőt a jelenlegi jogállásról és a tulajdoni viszonyról. Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira és a tulajdonostól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, illetve nincsenek olyan tulajdoni rendezetlenségek, amelyek az ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog akadályozhatnák.
5. A szakértő nem vállal felelősséget az ingatlannal kapcsolatos jogi természetű problémákért. A szakértő nem végzett az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat. A szakértő az ingatlant per, teher, igénymentes ingatlan-nyilvántartás szempontjából rendezett állapotra vonatkozóan értékeli.

2.3 HELYSZÍNI SZEMLE ÉS IDŐPONTJA: 2015.05.28.

2.4 FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK:

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott - következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lap másolat,
- Alapító Okirat részlet,
- Alaprajz.



3.1 AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, JELLEMZŐI, LEÍRÁSA**Ingatlan környezete**

Kerületi lokáció	Corvin- negyed
Házon belüli lokáció	földszinti, utcai bejárattal
Környező épületek	Lakóházak, földszinten üzletek
Infrastrukturális ellátottság	Teljes
Megközelíthetőség	Közúton
Parkolási lehetőség	Közterületen
Közlekedési lehetőség	4-es, 6-os villamosok
Utca jellemzői	Aszfaltozott

A telek jellemzői

Telek mérete	1409 m ²
Telek fajlagos értéke	100 e Ft/m ²
Tulajdonhányad	397/10.000
Ingatlanhoz tartozó telekhányad	56 m ²
Telek jellemzői	sík, szabályos négyszög
Közművek	víz, gáz, csatorna, elektromos

Az épület jellemzői

Építés éve	1900 körül
Építési mód	Hagyományos
Felújítottság- homlokzat	Gyenge/közepes állapot
Lakószintek száma	5, földszint + 4 emelet
Közös tulajdonú területek	Alapító okiratban felsorolt területek

Épület (ház) szerkezetek jellemzői**Anyaga , minősége****Műszaki állapot**

Épület (ház) szerkezetek jellemzői	Anyaga , minősége	Műszaki állapot
Alapozás	Falazott, nagyméretű téglá sávalap	Közepes
Szigetelés	Hagyományos	Avult
Falazat	Hagyományos falazott téglaszerkezet	Alul nedvesedik, vakolatot ledobja
Födémek	Acélgerenda födém	Avult, megfelelő
Válaszfalak	Nagyméretű válaszfal téglá	Avult, megfelelő
Lépcsők	Kőszerkezetű	Avult, megfelelő
Függőfolyosók	Fémszerkezetű	Avult, megfelelő
Homlokzat	Festett homlokzat	Közepes
Bádogos szerkezetek	Horganyzott acéllemez	Avult, korrodált, felújítandó
Tetőszerkezetek	Összetett nyeregtető	Avult, felújítandó
Héjalás	Cserép	Avult, felújítandó
Közművek	Víz, gáz, csatorna, elektromos	Avult, felújítandó

A tulajdon jellemzői a bérlemény helyszíni szemlekor

Terület	tul. lapon: 183 m ²
Kiépítettség	fűtés cirko, konyha kiépítés félbehagyva
Helyiségek, funkció	Felújítandó, félbehagyott munkák
Helyiségek	Vendégtér, raktárak, mosdók, közlekedők
Tájéolás	Utcai nyugati bejárat, kirakatszerű ablakok
Benapozottság	Közepes
Zajosság	Zajos

A tulajdon jellemzői

A tulajdon szerkezetei, jellemzői	Anyaga , minősége	Műszaki állapot
Nyílászárók	Fa	Felújítandó
Burkolatok	Burkolt	Felújítandó
Fal burkolatok	Festett, burkolt	Felújítandó
Fűtés módja	Gáz cirko	Felújítandó
Közmű vezetékek	Víz, csatorna, elektromosság, gáz	Felújítandó
Egyéb jellemzők, megjegyzés	Bérlő galériát épített, az ingatlant a Bérlő elkezdte vendéglátásra kiépíttetni, amely abbamaradt ¹	Felújítandó állapot,

Megjegyzés: Az ingatlanban galéria építése a Bérlő szerint önerőből történt. A felújítás ² abbamaradt, a jelen állapot teljes felújítást igényel, a galéria masszív acél a faszervezet, az ingatlan jelenleg üzemem kívül van, nem működik.

Műszaki leírás kiegészítés:

Az ingatlanban a Bérlő elkezdte vendéglátóhely kiépítését, amely abbamaradt³. Az ingatlan jelenleg nem üzemel. Az ingatlanban a gépészet felújítandó. A padlás és a pince megtekintésére a helyszíni szemlén nem volt lehetőség, átlagos állapotot feltételezünk. Az ingatlanban, főleg a folyosó udvar felőli részén a fal ledobja a vakolatot a nedvesedéstől.

Az ablakok gyenge állapotúak, van ahol üvegtörés miatt kirakat üveget cseréltek. Az üzlet gépészete felújítandó. Az üzletnek fűtési rendszere avult, felújítás és cirko csere lehet esedékes.

Az Alapító Okiratban az ingatlan területe az alábbi:

Helyiség megnevezése	Terület /bruttó/ (m2)	Terület (m 2)
Üzlettér	61,70	61,70
Eladótér	42,10	42,10
Raktár	28,50	28,50
Raktár	21,40	21,40
Raktár	6,80	6,80
Raktár	4,80	4,80
Zuhany	1,00	1,00
Előtér	3,30	3,30
Zuhany	0,90	0,90
Wc	1,00	1,00
Galéria iroda	11,80	-
Terület mindösszesen (Tul.lapon:	183,30	
Terület galéria.nélkül		171,50

Tulajdon jellemzői - Műszaki állapot – általános szöveges kiegészítés:

A tulajdon a József körúton a Baross utca és a Ferenc körút között van a Corvin negyedben, közelebb a Baross utcához. A gyalogos forgalom közepes. Az ingatlannak utcai bejárata van, egy bejáraton és a kirakatszerű ablakokon keresztül kap fényt az üzlethelyiség.

Különleges körülmény:

- 1.) Az ingatlan jelenleg üzemben kívül van, nem működik.
- 2.) Galéria hasznosíthatósága: A galéria kettős hátránnyal hasznosítható. Az egyik maga a kiépített galéria sok lépcsőjéből és közlekedőjéből adódik, ami a hasznosítható területet csökkenti. A másik a galéria funkció szempontjából adódik, mivel sok a galéria területből az egy légterű rész nehezen bútorozható rész, ami értékcsökkentő hatású. A galériát a Bérli építette ki. A galéria masszív acél és faszervezet, mégis főleg tulajdonváltás esetén vagy a hasznosításra szánt funkció kiépítése esetén felmerülhet a bontás vagy jelentős átalakítás kényszerű igénye. A galéria területe a hasznosíthatóság szempontjából gyenge, a galéria területének jelentős része lépcsőtér, előtér és közlekedő. Az egybeni összenyitott légtér kialakítás miatt is nagyon nehéz pont annyi funkciót találni a galérián, mint ami szükséges, kivéve a vendéglátói funkció esetén, bár ez esetben is a galéria inkább tartaléktér. Mivel a galéria kihasználhatóság szempontjából gyenge, a bruttó galériaterület 50%-át javasoljuk a hasznos terület figyelembe vételénél. A galéria tervei szerint a földszint és a galéria területe az alábbi táblázat szerinti:

Helyiség megnevezése	Terület bruttó (m ²)	Hasznos terület (m ²)
Földszint		
Eladóter	109,27	109,27
Raktár	27,26	27,26
Közlekedő (folyosó)	17,6	8,8
Teakonyha	4,45	4,45
Wc előtér	2,04	2,04
Férfi wc	5,04	5,04
Női wc	3,42	3,42
Földszint összesen:	169,08	160,28
Hasznos terület földszint	kerekítve	160
Galéria		
Iroda	39,96	
Iroda	24,6	
Közlekedő híd	11,43	
Előtér	10,4	
Közlekedő	13,76	
Iroda	20,83	
Pihenőszoba	8,08	
Galéria Összesen	129,06	64,53
Hasznos terület Galéria 50%	kerekítve	65
Hasznos terület földszint	kerekítve	160
Terület mindösszesen:	földszint hasznos + galéria 50%	225

A tulajdoni lapon (felülvizsgálat alatt megjegyzéssel) az ingatlan területe 183 m²-rel szerepel.

Az ingatlant a piaci elemzésnél a földszintet 160 m² földszint és 65 m² galéria területtel vesszük számításba.

Értékelt ingatlan: 1085 Budapest, VIII. ker., József körút 52-56. földszint Ü/4, hrsz. 35636/0/A/5 üzlethelyiség

ÉRTÉKELÉS SZÁMÍTÁSOK

Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

Piaci összehasonlítás: Budapest, VIII. kerületében az ingatlan környezetében elhelyezkedő hasonló adottságú ingatlanok piaci adatait hasonlítjuk össze az alábbi táblázatban:

Település	Fekvés/utca	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
Budapest, 8. ker.	József körút	190	105 000 000	552 632
Budapest, 8. ker.	József körút	170	73 000 000	429 412
Budapest, 8. ker.	József körút	70	39 000 000	557 143
Budapest, 8. ker.	Blaha Lujza tér	179	46 900 000	262 011
Budapest, 8. ker.	József utca	197	58 900 000	298 985
Budapest, 8. ker.	Horánszky utca	111	37 900 000	341 441
Budapest, 8. ker.	Baross utca	103	29 000 000	281 553
Budapest, 8. ker.	Corvin sétány	280	73 000 000	260 714
Budapest, 7. ker.	Erzsébet körút	240	57 100 000	237 917
Budapest, 8. ker.	Baross utca	223	125 000 000	560 538
Átlag:				378 235
Medián				378 235
Korrektív tényezők				
Negyeden belüli elhelyezkedés			jó/közepes	1%
Épület műszaki állapota alapján			közepes	0%
Albetét közművei alapján			közepes	0%
Albetét műszaki állapota alapján			felújítandó	-10%
Alaprajz, helyiségek alakja			kissé gyenge	-2%
Alb. épületen belüli elhelyezkedése alapján			utcai, fsz.	2%
Gyalogos forgalom, üzlethez kedvező lokáció			jó	2%
Különleges minőség				0%
Különleges körülmény			jó vendéglátásra	5%
Piac jellemzője			javuló piac	2%
Korrektív tényezők összesen:				0%
Korrigált fajlagos ár:				378 235
Javasolt fajlagos ár Ft/m ² :				378 000
Budapest, VIII. ker.	József körút földszint	160		60 480 000
	Galéria (korrigált)	65		12 285 000
Budapest, 8. ker.	József körút 52-56	225		72 800 000

Értéknövelő és értékcsökkentő hatások összegzése:

A Budapest, VIII. kerület, piaci összehasonlító adatainak elemzéséből az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők összegzése - 5 %-os korrekciót ad eredményül. A becslés érték számítása az alábbiak szerint alakul:

A 1085 Budapest, VIII. kerület, József körút 52-56. földszint alatti Ü/4 jelű 54636/0/A/5 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlan értéke kerekítve

72,8 millió Ft.

Értékelt ingatlan: 1085 Budapest, VIII. ker., József körút 52-56. földszint Ü/4, hrsz. 35636/0/A/5 üzlethelyiség

5.2 A HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

A hozamszámításon alapuló értébecslés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az ingatlan értéket.

Hozam alapú érték meghatározás:

Az alábbi táblázatban a bérleti díjra vonatkozó hozamadatokat gyűjtöttünk a környező ingatlanok kínálatából. A bérleti díjat a piaci elemzésnél számított korrekcióval korrigáltuk.

A tőkésítésnél figyelembe vettük a VIII. kerület kereskedelmi helyiségek piacát, és az egyszerű tőkésítést 9,5%-os rátával végezzük el.

Település	Utca/fekvés	Terület (m ²)	Bérleti díj (Ft)	Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)
Budapest, VIII. ker.	József körút	196	607 000	3 097
Budapest, VIII. ker.	József körút	91	422 000	4 637
Budapest, VIII. ker.	József körút	400	1 858 000	4 645
Budapest, VIII. ker.	József körút	138	619 000	4 486
Budapest, VIII. ker.	Mária utca	104	260 000	2 500
Budapest, VIII. ker.	Palota negyed	152	700 000	4 605
Budapest, VIII. ker.	II. János Pál	96	300 000	3 125
Budapest, VIII. ker.	Üllői út	220	575 000	2 614
Budapest, IX. ker.	Ferenc körút	57	220 000	3 860
Budapest, VII. ker.	Erzsébet körút	400	1 300 000	3 250
Átlag:				3 682
Medián:				3 555
Ajánlott fajlagos:				3 500
Havi bevétel	földszint	160	560 000	
Havi bevétel	galéria	65	113 750	
Éves bruttó bevétel			8 085 000	
Nettó éves bérleti díj	85%		6 872 250	
Tőkésítési kamatláb		0,095		
Számított tőkeérték	József körút		72 339 474	

A hozam alapú értékszámítás alapján:

A 1085 Budapest, VIII. kerület, József körút 52-56. földszint alatti Ü/4 jelű
54636/0/A/5 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlan értéke kerekítve

72,3 millió Ft.

Ertékelt ingatlan: 1085 Budapest, VIII. ker., József körút 52-56. földszint Ü/4, hrsz: 35636/0/A/5 üzlethelyiség

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A becsült érték közelítésénél a piaci elemzésből számított érték a hozam alapú közelítés alapján számított, azaz becsült értékek számtani átlagát tekintjük relevánsnak és mértékadónak.

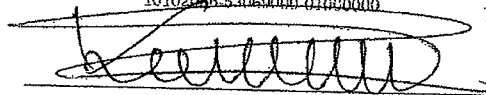
Becsült piaci érték:

A 1085 Budapest, VIII. kerület, József körút 52-56. földszint alatti Ü/4 jelű, 34862/0/A/6 helyrajzi számú üzlethelyiség ingatlan és hozzá tartozó telekhányad piaci-, forgalmi értéke per, igény és tehermentes, valamint rendezett jogi és ingatlan-nyilvántartási állapotra vonatkoztatva, kerekítve:

72.600.000,- Ft, azaz hetvenkétmillió-hatszázézer forint

Budapest, 2015.06.03.

APPREAL KOLLÁR
Ingatlanszakértő Kft.
1077 Bp., Király u. 43-45. II/19.
Cg.sz.: 01-09-732686
Adószám: 13388343-2-42
Bankszámlaszám: Budapest Bank
10102086-53060000-01000000



Kollár Zoltán

Építőmérnök, Mérnök-közgazda
Egyetemi Okleveles Ingatlanszakértő Szakmérnök, BMGE&NTU
Master of Science in Real Estate, Nottingham Trent University
EUFIM Felsőfokú ingatlan értébecslő,
Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft.

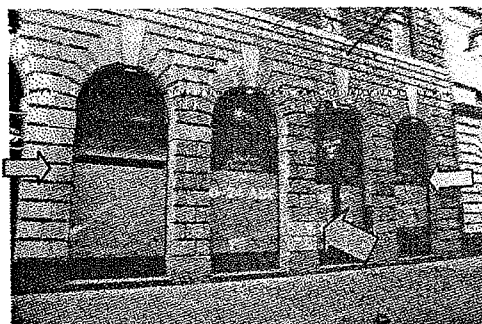
MELLÉKLETEK :

- Tulajdoni lap másolat,
- Alapító Okirat részlet,
- Alaprajz
- Fotók

FOTÓK – 1. oldal



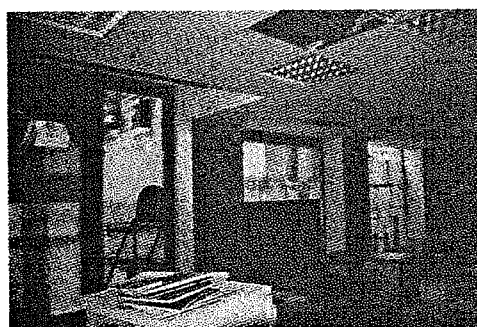
József körút 52-56



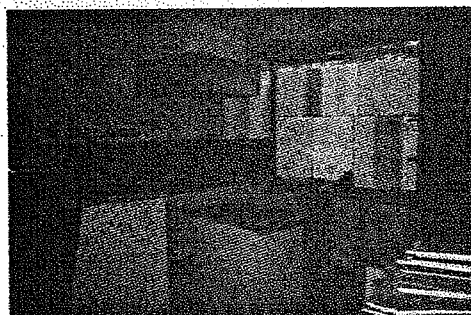
József körút 52-56 földszint üzlet



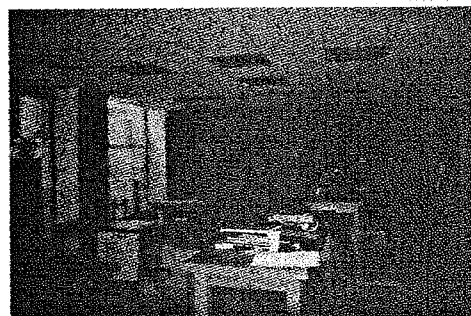
Az ingatlan belül, a bejárat felé nézve



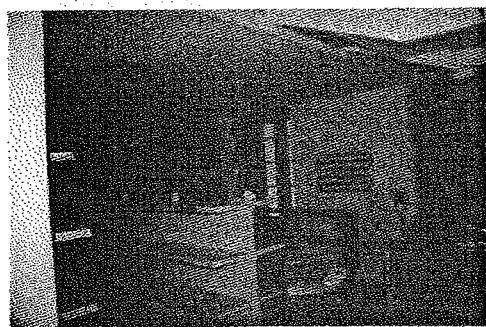
Az ingatlan belül az utca felé nézve



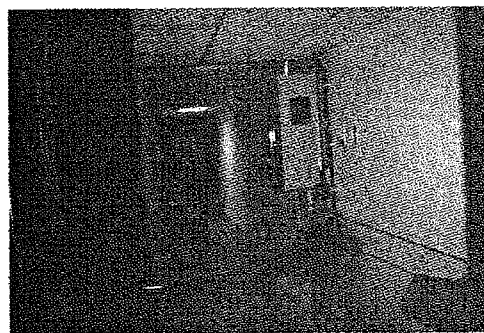
Az ingatlan az utca felé, konyhai rész



Vendégtér

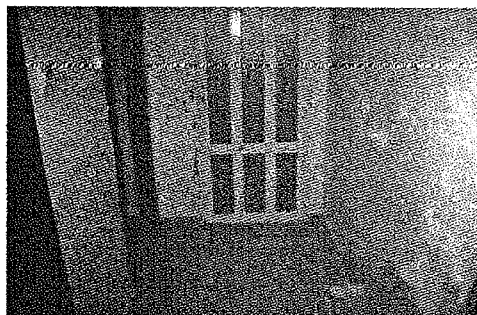


Polcos üzleti rész udvari ablakkal

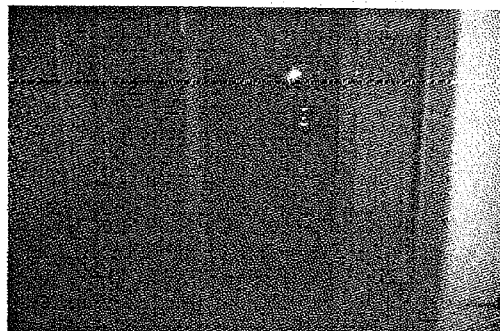


Folyosó az udvar felé, cirko készülék

FOTÓK – 2. oldal



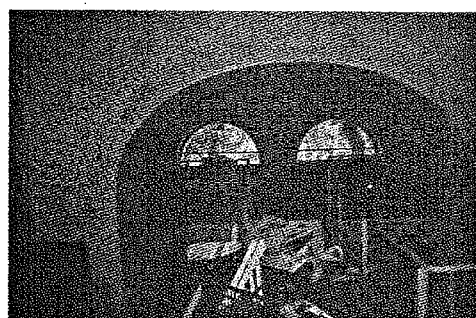
Folyosó, a nedves fal dobja le a vakolatot



Vizesblokk



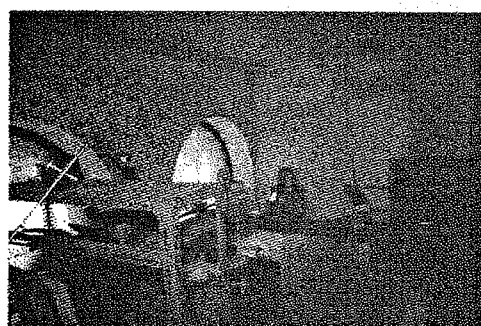
Közlekedő, galéria lépcső



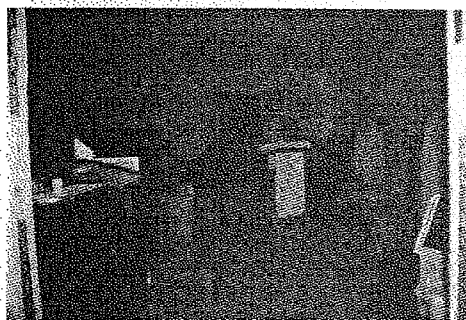
Galéria közlekedő



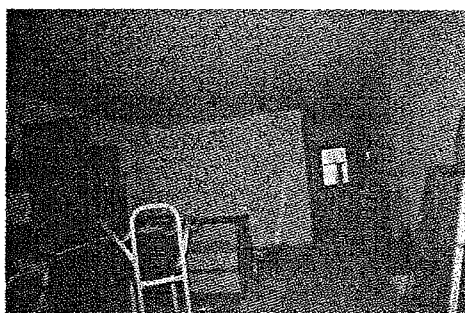
Galéria



Galéria

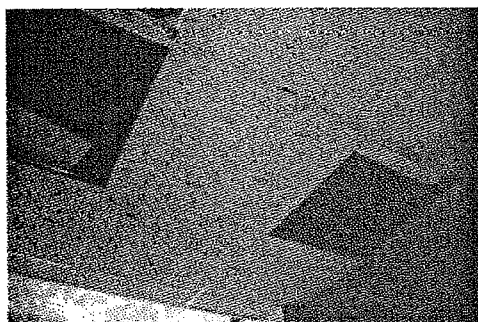


Galéria udvar felé



Galéria udvar felé

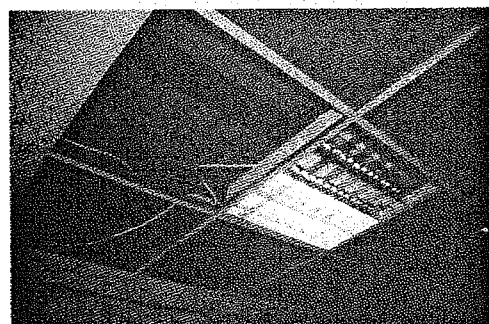
FOTÓK – 3. oldal



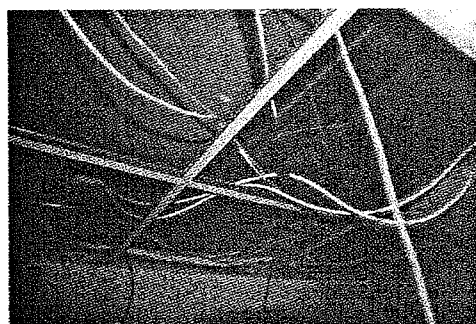
Almennyezet hiányosan



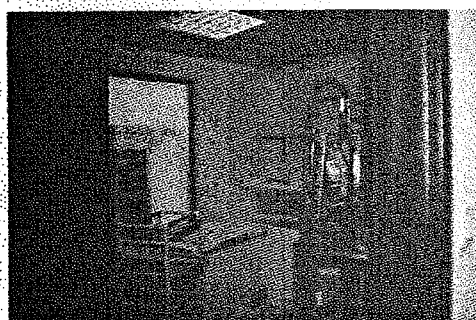
Szellőzőszerelés félbehagyva



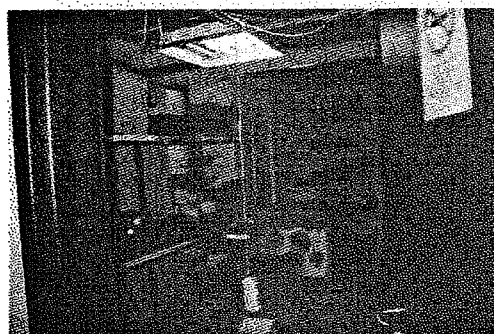
Almennyezet hiányosan



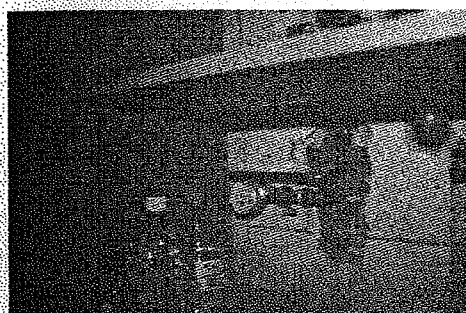
Almennyezetben villanszerelvények



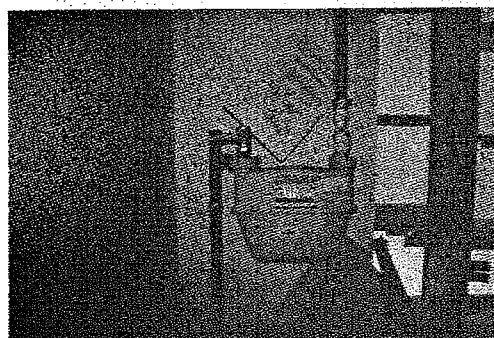
Földszinti raktár



Földszinti raktár



Vízóra



Gázóra

